RENTAL MARKET REPORT

Chicoutimi-Jonquière

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

October 2001 Survey

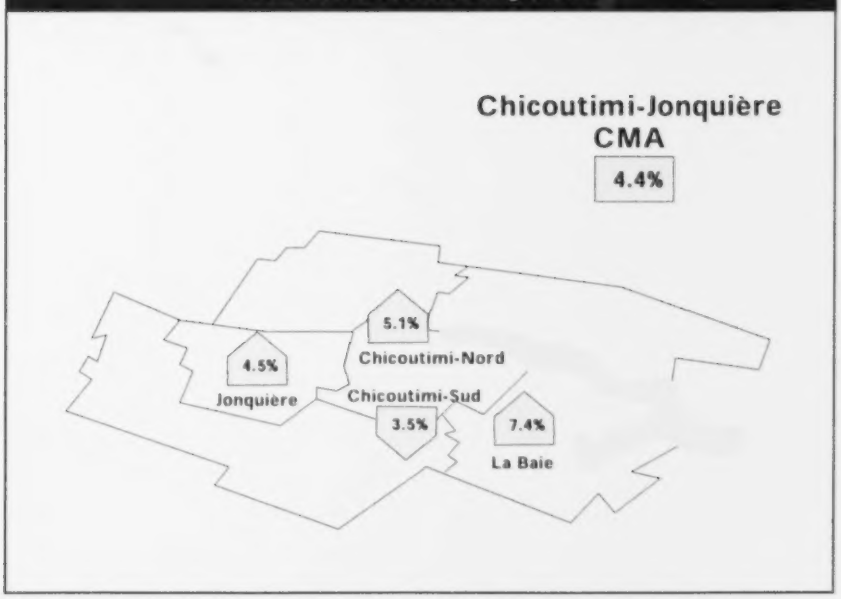
Little change on regional rental market

While, in many areas across Quebec, the rental markets are experiencing shortages of dwellings, the situation is totally different in the Chicoutimi-Jonquière area. This past October, just like in October 2000, 4.4 per cent of privately initiated rental apartments in the area had not found any takers. The vacancy picture is practically identical for these two years. In fact, there were 370 vacant units in private apartment buildings with three or more units this past October, compared to 368 in 2000.

The total number of dwellings on the market also changed very little, as it stood at 8,408 in October 2001. In this context, the vacancy rate remained stable at 4.4 per cent. The local market is showing great stability: since 1997, the vacancy rate has stayed between 4 per cent and 5 per cent year after year.

In recent years, the population has grown very slowly in the area. As well, the currently favourable conditions to access homeownership have persuaded

Octobre 2001 Vacancy Rates



IN THIS ISSUE

Analysis

1 Little change on regional rental market

2 Still some movement among the municipalities

2 Low interest rates favouring homeownership

2 Supply showing little variation

3 The Saguenay: one of the most affordable places in the country

3 Little variation among the various unit size

3 Tenants seek quality

4 Few highrises

4 Lac-Saint-Jean: completion of Alcan job site reflected on Alma rental market

5 Low vacancy rates almost everywhere across Quebec

5 Forecast for 2002

6 **Methodology**

6 **Description of Zones**

7-8 **Statistical Tables**

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

numerous households to buy a property. As a result, demand for rental housing practically did not rise between the last two annual surveys. On the supply side, the total number of apartments has remained virtually the same for the last few years in the area. Very few new apartments have been built. As such, market conditions have not changed in the area.

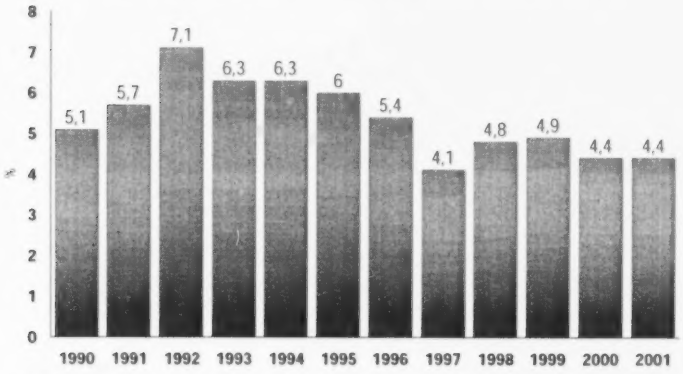
Still some movement among the municipalities

While the overall regional conditions remained stagnant, there was still some movement within the area. Households continued to move, apartments were vacated and other units finally found takers during the past year. As a result, conditions did vary among the different zones in the area. Zone 2 (the southern sector of Chicoutimi) saw its number of vacant units go down by 40 units, for a decrease of 1 percentage point in its vacancy rate. This drop was offset by slight rises in the other zones within the area, with the greatest increase having been recorded in Jonquière (26 more vacant apartments, or 0.8 of a percentage point). It should be recalled that, last year, Jonquière had benefited more than the eastern sectors of the area from the spin-offs of the Alcan job site in Alma. Given the difficulty in finding housing in Alma, many had gone over to the metropolitan area and more particularly Jonquière, in view of its geographical proximity. Now that the job site had been completed, the situation has returned to normal.

Low interest rates favouring homeownership

The rental market faced rather significant competition from homeownership during the past year. Home prices in the area are very affordable and allow for mortgage payments that remain close to current rent levels. In addition, during the past year, interest rates continued to fall and, as a result, mortgage payments reached low points that had not been seen for a long time. In these conditions, many households decided to access homeownership. For the rental market, however, these are potential clients who will no longer be tenants. This phenomenon, combined with the downward trend in the population aged under 45 years in the area, contributed to limiting demand for rental housing. Fortunately for this demand, though, it was buoyed up by full-time employment among people aged from 15 to 24 years, a segment that performed well during the past year in the area.

Little Change in Vacancy Rate since 1997



Source: CMHC

Supply showing little variation

Apartment construction in 2001 did not go against the established trend in the area. Since 1993, activity has declined considerably on job sites. Last year, a total of 81 new apartments were started in the area. Most of these units are part of an extension to a retirement housing complex in Chicoutimi. The rental housing stock covered by our survey was therefore maintained at around 8,400 apartments. Since 1994, the construction of apartments intended for the traditional rental market has remained close to 30 starts annually, just enough to replace units going out of the market. A few fluctuations can effectively be noted in the total number of starts, but they mainly come from the construction of retirement homes. In 2001, just like in 2000, with the production of apartments of this type, the area managed to register levels above 75 units. These results remain far from those recorded in the early 1990s when over 300 rental apartments were started every year.

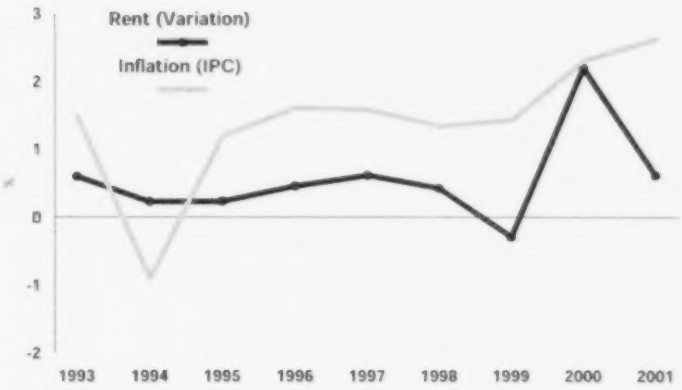
There are several reasons why developers are not building more projects. The principal factor that can be identified is profitability: while construction costs went up throughout the past decade, rents remained very low in the area, which limited income for developers and consequently their interest in building new housing. Also, the fact that the vacancy rate is close to 5 per cent adds to the risk involved in undertaking such new projects.

In the retirement home market segment, on the other hand, the rents are higher and the vacancy rate is practically nil, which is encouraging developers to build new structures for seniors.

The Saguenay: one of the most affordable places in the country

Once again this year, rents remained very low in the area. The average hike was 0.6 per cent. Throughout the past decade, it was difficult for rents to follow inflation. Chicoutimi-Jonquière therefore retained its place among the areas with the most affordable housing. Currently, among the 26 metropolitan areas in the country, Trois-Rivières is the only one where the average rent for a two-bedroom apartment is lower. In fact, it is $419 in Trois-Rivières, while Saguenay tenants pay an average of $439 for an apartment of this size. These prices are well below those prevailing elsewhere across the country. For example, again for a two-bedroom apartment, a tenant would have to pay $1,027 in Toronto or $919 in Vancouver. In Quebec, the most expensive area is Hull, where the average rent is $573.

Rents hikes lower than inflation all decade long



Source: SCHL

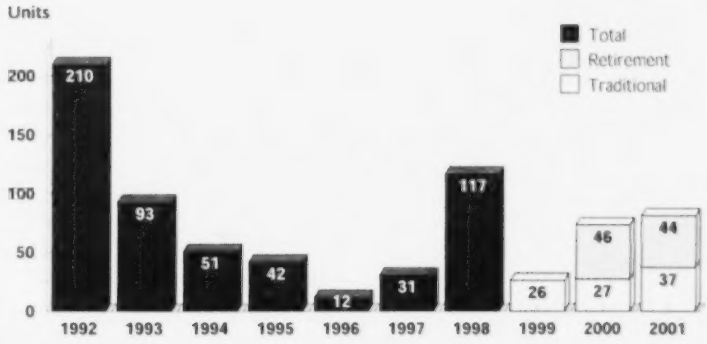
Little variation among the various unit size

There is little variation in vacancy rates among the various unit size categories. Dwellings of all sizes have rates between 3.1 per cent and 4.1 per cent, except for one-bedroom apartments. In fact, tenants seems to prefer larger units. Given the very affordable rents in the area, tenants can choose larger units without overly affecting their budget. Apartments with two bedrooms or three or more bedrooms are particularly popular both among couples with or even without children and young people leaving their parents' home to rent accommodations with others and share the costs. It is more difficult for smaller units to reach these client groups, which explains the higher vacancy rate for one-bedroom apartments. So why do bachelor units also have a lower vacancy rate than one-bedroom apartments? The reason is simple: two thirds of bachelor units in the area are concentrated in retirement homes. These units are taken into account to calculate the vacancy rate. Since the vacancy level remains very low year after year in this segment of the market, these units have a downward impact on the vacancy rate for all bachelor apartments.

Tenants seek quality

Another aspect that has stayed the same year after year is the preference of tenants for newer buildings despite their clearly higher average rents. The lowest vacancy rate was observed in structures

Few New Rental Constructions



Source: CMHC
(The distribution of starts between the retirement and traditional housing markets is indicated only for 1998 and subsequent years.)

104-02756/

built since 1990 (1.5 per cent), while the highest vacancy level was noted in buildings dating back to the 1970s (5.7 per cent). Tenants prefer newer buildings with more modern features that better suit their requirements.

Owners of older buildings can escape this problem by renovating and adapting their apartments to modern criteria, in order to more effectively compete with newer dwellings. Otherwise, these landlords may find themselves in a loop: non-renovated, their aging units become more difficult to rent, resulting in rental decreases or unoccupied units and, consequently, less income available for renovations.

One belief that does not hold water when analyzing the data is that tenants seek the least expensive units at any cost... A review of vacancy rate levels by price range clearly shows that tenants are not reluctant to pay more for a dwelling that better suits their preferences. In fact, apartments in the higher rent ranges have the lowest vacancy rates. This is one more argument that should encourage landlords to renovate their buildings, with a view to recouping their investment.

Few highrises

The geographical characteristics of the area have a marked influence on the real estate stock. Since space on the ground is not as significant a limitation as in other areas, the construction of multiple-storey real estate projects has not been very popular in the Saguenay.

This situation is reflected especially in the private rental housing stock. Nearly 70 per cent of the buildings covered by the survey have two storeys, and those with three storeys account for another quarter of the universe. Taller buildings are therefore quite scarce: just 1.4 per cent of the structures have four or more storeys.

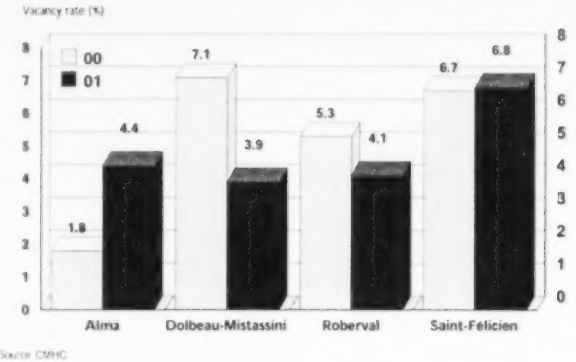
If all private rental housing in the area were considered, the proportion of low-rise buildings would be even greater. In fact, our survey only takes into account buildings with three or more apartments. Other rental housing, such as duplexes or single-family houses that are being rented out, generally have one or two storeys.

To give an idea of this proportion, our survey covers approximately 8,400 private apartments. To this number, we might add social housing and rental row-housing units. At the time of the 1996 census, Statistics Canada enumerated some 23,500 renter households in the area. As such, the proportion of dwellings in private structures with three or more apartments is clearly lower in the area than elsewhere across Quebec, which is another sign that the area is more inclined to go toward smaller buildings rather than build large housing projects.

Lac-Saint-Jean: completion of Alcan job site reflected on Alma rental market

In the Lac-Saint-Jean area, the markets reacted differently depending on the various agglomerations. Dolbeau-Mistassini posted the greatest decrease in its vacancy rate, which went from 7.1 per cent down to 3.9 per cent. In Roberval, a decrease was also noted, and the vacancy level reached 4.1 per cent, compared to 5.3 per cent the year before. Saint-Félicien, for its part, sustained a small increase, as its vacancy rate rose from 6.7 per cent to 6.8 per cent. Lastly, in Alma, as was to be expected with the completion of the Alcan job site, which had over 4,000 workers last year, the departure of the temporary workers who had come from outside the area caused the vacancy rate to go back up to 4.4 per cent. It had stayed between 1 per cent and 2 per cent during the last two years. This rate is still below the level that prevailed in this agglomeration before the construction project was announced. In 1997, 6.3 per cent of apartments in Alma had not found any takers.

Vacancy Rates for Saguenay-Lac-Saint-Jean Centres



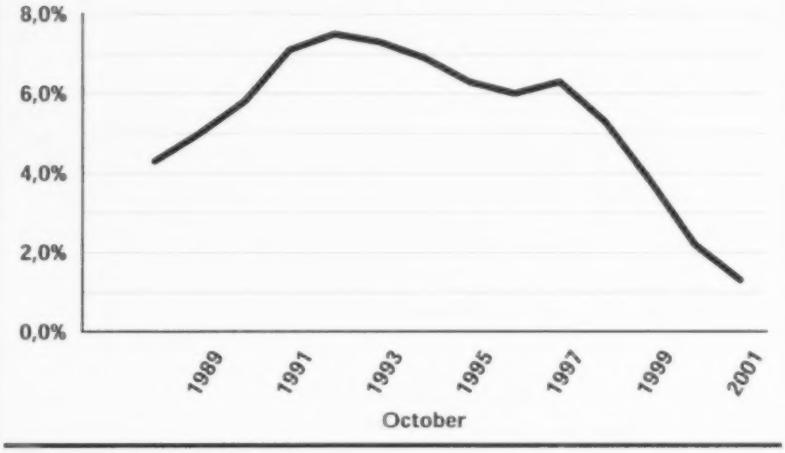
Source: CMHC

Low vacancy rates almost everywhere across Québec

The vacancy rate fell for a fourth consecutive year in the province overall. The average rate in privately initiated buildings with three or more units reached 1.3 per cent, compared to 2.2 per cent at the time of the previous survey the year before.

Once again, the good performance of youth employment buoyed up demand for rental housing during the past year, further narrowing the gap between supply and demand. As well, multiple housing construction was mainly focused on the condominium and retirement home market segments.

Vacancy Rates - Quebec province
Private rental buildings with 3 or more units



The survey results indicate that the vacancy rates decreased in all census metropolitan areas across Quebec. On the rental markets in Montréal (0.6 per cent), Hull (0.6 per cent) and Québec (0.8 per cent), the rates have now fallen below the 1-per-cent mark. In Sherbrooke, the vacancy rate went from 4.7 per cent down to 2.3 per cent in October 2001. The Trois-Rivières and Chicoutimi-Jonquière markets are not as tight. The rental unit surplus on the Trois-Rivières market (6.8 per cent in October 2000) was considerably reduced (4.7 per cent in October 2001) while, in Chicoutimi-Jonquière, the vacancy rate remained stable at 4.4 per cent. It should be pointed out that the rental increase was slightly above inflation on the markets that tightened.

According to the survey results, the vacancy rates were down for units of all sizes, but somewhat less so for dwellings with three or more bedrooms, for which the vacancy rate fell by only 1 percentage point. Also, there are slightly more bachelor apartments available than units in the other size categories.

Forecast for 2002

With the economic and demographic conditions prevailing in the area, demand for rental apartments will not be posting any increase to speak of in the area. Still, given the fact that supply is remaining stable on account of the low level of rental housing construction, there is no cause to fear any major increase in the vacancy rate for 2002. As has been the case since 1997, the vacancy rate in October 2002 should remain between 4 per cent and 5 per cent, reaching around 4.6 per cent.

While rent levels may be very low in the area, landlords have little room to raise them, given the affordability of properties and the large number of vacant units. As well, they must take into account their tenants' capacity to pay. In such conditions, it can be expected that the average rent will not keep up with inflation, as it should increase by less than 1 per cent.

The retirement home market will not be undergoing many changes, either. It will continue to post almost full occupancy and should account for the majority of new rental project constructions over the next few years.

It is important to point out that our forecast does not take into account the housing units recently announced by the provincial government under the *Accès-Logis* program and the Affordable Housing Program resulting from a federal-provincial agreement. In fact, at the time of writing, the geographical distribution of these new units had not yet been specified. As soon as complete information becomes available, CMHC will adjust its forecasts

Apartment Vacancy Rates		
Canada	**2000**	**2001**
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	**1.6**	**1.1**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	**3.1**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Îles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	**5.9**	**6.2**
Total Province of Québec	**2.2**	**1.3**

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

The various zones are as follows:

Zone 1: Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw and Canton Tremblay
Zone 2: Chicoutimi-Sud
Zone 3: Jonquière, Larouche and Laterrière
Zone 4: La Baie

For more information about this publication, please contact:

Charles Fortin
Market analyst
at (418) 649-8100
Email : ***cfortin@cmhc.ca***
or our
Customer Service Department at **1-866-855-5711**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Unit Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	5.1	4.9	0.7	0.0	4.8	5.1
Chicoutimi-Sud	5.2	**	7.3	3.9	3.2	3.7	2.2	1.8	4.5	3.5
Chicoutimi	5.1	**	7.7	5.0	3.6	4.0	1.8	1.4	4.5	3.8
Jonquière	**	**	6.1	8.5	3.5	3.1	3.0	4.3	3.7	4.5
La Baie	**	**	11.8	8.7	6.0	8.3	2.6	5.6	5.9	7.4
Metropolitan Area	**3.3**	**3.4**	**7.5**	**6.4**	**3.8**	**4.1**	**2.4**	**3.1**	**4.4**	**4.4**

Apartment Average Rents ($)
By Market Zone and Unit Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	399	381	464	435
Chicoutimi-Sud	320	**	376	377	467	464	484	513
Chicoutimi	316	**	373	374	455	447	479	500
Jonquière	**	**	356	359	421	439	457	469
La Baie	**	**	305	308	378	383	414	413
Metropolitan Area	**314**	**296**	**363**	**364**	**438**	**439**	**463**	**478**

Number of Apartments - Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Unit Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.
Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	23	468	0	197	40	775
Chicoutimi-Sud	**	**	45	1,138	66	1,762	12	647	134	3,851
Chicoutimi	**	**	61	1,236	89	2,230	12	843	174	4,626
Jonquière	**	**	58	685	47	1,531	23	542	134	2,949
La Baie	**	**	13	154	33	398	16	277	62	833
Metropolitan Area	**17**	**511**	**133**	**2,075**	**168**	**4,160**	**51**	**1,663**	**370**	**8,408**

Apartment Average Rents ($) - With or Without Services *
By Market Zone and Unit Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services
Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	399	381	464	435
Chicoutimi-Sud	320	**	376	377	467	464	484	513
Chicoutimi	316	**	373	374	455	447	479	500
Jonquière	**	**	356	359	421	439	457	469
La Baie	**	**	305	308	378	383	414	413
Metropolitan Area	**314**	**296**	**363**	**364**	**438**	**439**	**463**	**478**

Bacground on Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Chicoutimi-Nord	9.2	8.5	5.9	6.9	2.4	4.2	6.0	4.7	5.1
Chicoutimi-Sud	5.4	4.7	5.8	5.2	3.6	5.9	4.8	4.4	3.5
Chicoutimi	6.0	5.4	5.8	5.5	3.4	5.6	5.0	4.5	3.8
Jonquière	6.7	7.6	5.0	4.9	3.4	3.1	3.2	3.7	4.5
La Baie	6.8	7.2	10.8	6.4	9.9	6.1	10.3	5.9	7.4
Metropolitan Area	**6.3**	**6.3**	**6.0**	**5.4**	**4.1**	**4.8**	**4.9**	**4.4**	**4.4**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Structure Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	3-5 Units		6-19 Units		20-49 Units		50-99 Units		100 Units +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	***	8.7	***	2.7	***	***	***	***	***	***
Chicoutimi-Sud	***	2.9	6.2	4.0	5.0	5.1	***	***	0.0	0.3
Chicoutimi	***	4.4	5.9	3.8	5.0	5.1	***	***	0.0	0.3
Jonquière	***	3.9	***	4.9	8.1	9.1	***	0.0	***	0.0
La Baie	***	4.9	9.1	10.3	***	4.4	***	***	***	***
Metropolitan Area	**3.4**	**4.3**	**5.3**	**4.7**	**6.0**	**6.7**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.2**

Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($)
By Year of Construction and Unit Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Year of Construction	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total
	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate
1990 or later	1.6	275	0.0	***	1.5	522	2.5	574	1.3
1980 to1989	2.5	281	2.9	374	2.4	450	2.5	490	2.6
1970 to 1979	6.6	305	6.2	379	5.1	445	3.9	493	5.3
Before 1970	6.4	289	10.0	343	5.4	397	3.3	452	6.1

Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($)
By Lac-St-Jean Agglomeration and Unit Size

Agglomeration		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Alma	V. Rate	7.4	10.0	2.0	5.9	1.7	4.3	0.6	2.8	1.8	4.4
	Rent	284	283	335	338	393	398	429	426	n.a.	n.a.
Dolbeau-Mistassini	V. Rate	38.1	19.0	6.8	6.8	5.3	2.2	7.8	2.3	7.1	3.9
	Rent	247	238	287	305	358	382	401	417	n.a.	n.a.
Roberval	V. Rate	***	***	9.8	9.0	4.6	2.3	0.0	2.5	5.3	4.1
	Rent	***	***	324	329	400	407	456	459	n.a.	n.a.
St-Félicien	V. Rate	8.3	6.1	7.0	4.6	7.4	6.6	2.5	11.4	6.7	6.8
	Rent	276	297	339	335	390	389	457	460	n.a.	n.a.

*** *Not available or sample too small to be disclosed*

* *With Services includes : heating, electricity and hot water*

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Chicoutimi-Jonquière

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

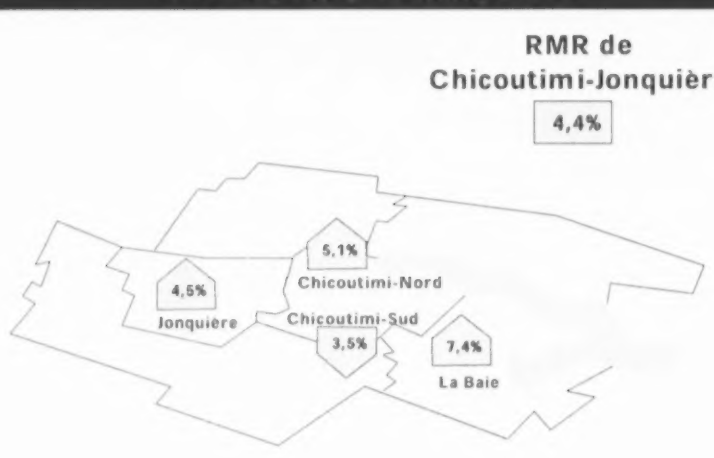
Peu de changement dans le marché locatif régional

enquête d'octobre 2001

Alors que le marché locatif connait une rareté de logements dans plusieurs régions du Québec, il en va tout autrement dans la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière. En octobre dernier, tout comme en octobre 2000, 4,4 % des appartements locatifs d'initiative privée de la région n'avaient pas trouvé preneur. Le portrait de l'inoccupation se répète presque parfaitement entre ces deux années. On retrouve ainsi 370 logements vacants dans les immeubles d'appartements privés de 3 logements et plus en octobre dernier, contre 368 en 2000. Le nombre de logements offerts a lui aussi très peu varié et se situait à 8 408 en octobre 2001. Dans ces conditions, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,4 %. Ce taux fait preuve d'une forte stabilité : depuis 1997, il est demeuré entre 4 % et 5 % année après année.

Au cours des dernières années, la population a augmenté très lentement dans la région. De plus, les conditions avantageuses pour accéder à la propriété ont convaincu de nombreux ménages de faire l'achat d'un domicile. Ainsi, la demande locative n'a pratiquement pas augmenté entre les deux dernières enquêtes annuelles. Du côté de l'offre, le

Taux d'inoccupation d'octobre 2001



SOMMAIRE

Analyse

1 Peu de changement dans le marché locatif régional

2 Tout de même quelques mouvements parmi les municipalités

2 Les faibles taux d'intérêt favorisent l'accès à la propriété

2 Une offre qui varie peu

3 Le Saguenay : un des endroits les plus abordables au pays

3 Peu de variation entre les diverses tailles de logements

4 Les locataires recherchent la qualité

4 Peu d'immeubles en hauteur

4 Lac-St-Jean : la fin du chantier Alcan se reflète sur le marché locatif d'Alma

5 De faibles taux d'inoccupation presque partout au Québec

5 Prévisions 2002

6 **Méthodologie**

6 **Délimitation des zones**

7-8 **Tableaux statistiques**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

stock d'appartements offerts ne varie pratiquement pas depuis quelques années dans la région. Très peu de nouveaux appartements ont été construits. Ainsi, le portrait du marché locatif se ressemble année après année dans la région.

Tout de même quelques mouvements parmi les municipalités

Si le portrait d'ensemble régional est demeuré stagnant, il y a tout de même eu des mouvements à l'intérieur de la région. Des ménages ont continué à déménager, des appartements se sont libérés, et d'autres logements ont finalement trouvé preneur au cours de la dernière année. Ainsi, le portrait a varié dans les diverses zones de la région. La zone 2 (le secteur sud de Chicoutimi) a vu son nombre de logements vacants diminuer de 40 unités, représentant une baisse de 1 point de pourcentage de l'inoccupation. Cette baisse a été compensée par de légères hausses dans les autres zones de la région, la plus forte se retrouvant à Jonquière (26 appartements vacants de plus, soit 0,8 point de pourcentage). On doit rappeler que l'an dernier, Jonquière avait profité davantage que les secteurs plus à l'est des retombées du chantier d'Alcan à Alma. Devant la difficulté de se loger à Alma, plusieurs s'étaient repliés sur la région métropolitaine et plus particulièrement Jonquière, de part sa proximité géographique. Maintenant que le chantier est terminé, la situation a repris son rythme normal.

Les faibles taux d'intérêt favorisent l'accès à la propriété

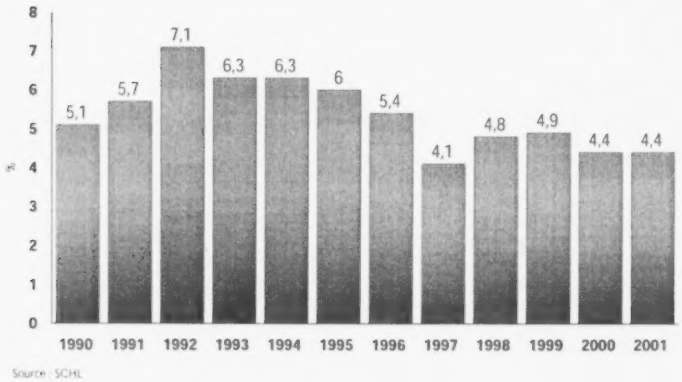
Le marché locatif a connu une concurrence importante de l'accès à la propriété au cours de la dernière année. Le prix des maisons dans la région est très abordable et permet des versements hypothécaires qui demeurent près du niveau des loyers locatifs. De plus, au cours de la dernière année, les taux d'intérêt ont poursuivi leur baisse, et ainsi, les versements hypothécaires sont à des niveaux que l'on n'avait pas connu depuis longtemps. Dans ces conditions, plusieurs ménages ont choisi d'accéder à la propriété. Pour le marché locatif, il s'agit toutefois d'autant de locations qui ne se concrétisent plus. Ce phénomène, additionné à la tendance à la baisse de la population de moins de 45 ans dans la région, a contribué à limiter la demande de logements locatifs. Heureusement pour celle-ci, l'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans s'est bien porté au cours de la dernière année dans la région, ce qui a permis de la soutenir.

Une offre qui varie peu

La construction d'appartements en 2001 n'a pas fait exception à la tendance établie dans la région. Depuis 1993, l'activité a fortement diminué sur les chantiers. L'an dernier, un total de 81 nouveaux appartements a été mis en chantier dans la région. La majeure partie de ces logements se retrouvent dans l'agrandissement d'un complexe pour personnes âgées à Chicoutimi. Le parc locatif visé par notre enquête s'est ainsi maintenu à un niveau autour de 8 400 appartements. Depuis 1994, la construction d'appartements destinés au marché locatif traditionnel est demeurée autour de 30 mises en chantier annuellement, compensant à peine les immeubles qui quittent le marché. On constate bien quelques fluctuations dans le nombre total de mises en chantier locatives, mais elles proviennent principalement de la construction de résidences pour personnes âgées. En 2001, tout comme en 2000, la construction d'appartements de ce type a permis à la région d'enregistrer des niveaux de constructions supérieurs à 75. Ces résultats demeurent loin de ceux du début des années 1990 alors que plus de 300 appartements locatifs étaient mis en chantier annuellement.

Plusieurs raisons incitent les promoteurs à ne pas construire davantage. On peut principalement identifier la rentabilité des projets : alors que les coûts de construction ont progressé tout au long de la dernière décennie, les loyers sont demeurés très bas dans la région, limitant les revenus des promoteurs et donc l'intérêt à construire de nouveaux logements. De plus, le taux d'inoccupation de près de 5 % ajoute aux risques des projets.

Peu de variation du taux d'inoccupation depuis 1997



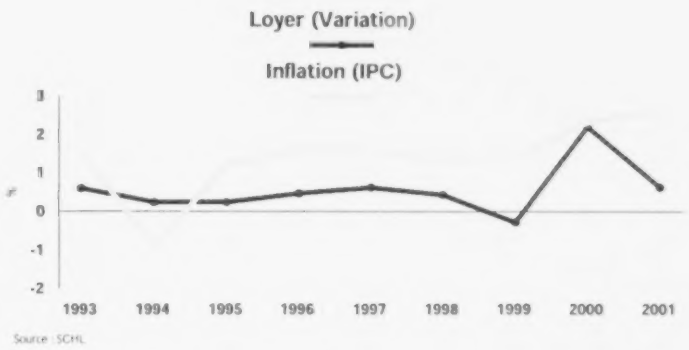
Source : SCHL

Au contraire, dans le marché des appartements destinés aux aînés, les loyers sont plus élevés et l'inoccupation y est pratiquement inexistante, ce qui incite les promoteurs à construire de nouveaux immeubles pour cette clientèle.

Le Saguenay : un des endroits les plus abordables au pays

Encore une fois cette année, les prix des loyers sont demeurés très bas dans la région. La hausse moyenne fut de 0,6 %. Tout au long de la dernière décennie, les loyers ont eu de la difficulté à suivre l'évolution de l'inflation. La région de Chicoutimi-Jonquière a ainsi maintenu sa place parmi les régions où le logement est le plus abordable. Actuellement, parmi les 26 régions métropolitaines au pays, il n'y a qu'à Trois-Rivières où le prix moyen d'un appartement de deux chambres à coucher est moindre. Il se situe à 419 $ à Trois-Rivières tandis que le locataire saguenéen débourse en moyenne 439 $ pour un appartement de ce type. Ces prix sont nettement inférieurs à ce qui prévaut ailleurs au pays. Par exemple, toujours pour un appartement de deux chambres, un locataire devra débourser 1 027 $ à Toronto ou 919 $ à Vancouver. Au Québec, la région la plus dispendieuse est Hull avec un coût de 573 $.

Hausse de loyer inférieure à l'inflation tout au court de la décennie

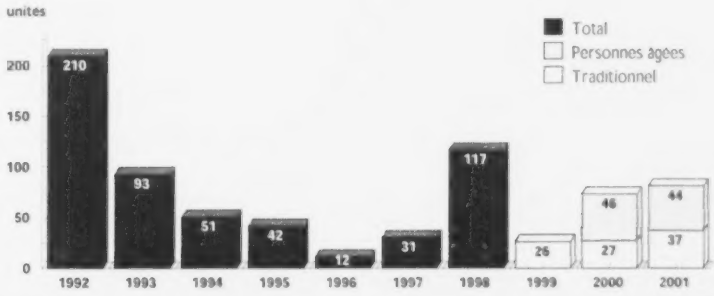


Source : SCHL

Peu de variation entre les diverses tailles de logements

Le taux d'inoccupation varie peu selon les diverses typologies de logements. Toutes les tailles présentent un taux entre 3,1 % et 4,1 %, à l'exception des appartements d'une chambre. On constate tout de même une préférence pour les plus grands logements. Le niveau très abordable des loyers dans la région permet aux locataires de choisir de plus grands logements sans trop affecter leur budget. Les appartements de deux chambres et plus sont particulièrement populaires autant chez les couples avec ou même sans enfant qu'auprès des jeunes qui quittent le domicile parental pour s'établir en colocation et partager les frais. Les plus petits logements rejoignent plus difficilement ces clientèles, ce qui explique le taux d'inoccupation plus élevé des appartements d'une chambre. Et pourquoi les studios présentent-ils eux aussi un taux plus faible que les appartements d'une chambre? Simplement en raison de la concentration de ces logements dans les résidences pour personnes âgées qui regroupent les deux tiers des studios de la région. Ces logements sont pris en compte pour le calcul du taux d'inoccupation. Comme il demeure très bas année après année dans ce segment du marché, ces logements ont un impact à la baisse sur le taux d'inoccupation de l'ensemble des studios.

Peu de nouvelles constructions locatives



Source: SCHL
(La répartition des mises en chantier entre le marché pour personnes âgées et celui traditionnel n'est indiqué que depuis 1999.)

Les locataires recherchent la qualité

Un autre aspect qui se maintient chaque année est la préférence des locataires pour les immeubles récents malgré leurs loyers moyens plus élevés. Le plus faible taux d'inoccupation est observé dans les immeubles construits depuis 1990 (1,5 %), alors que la plus forte inoccupation se retrouve dans les immeubles remontant aux années 1970 (5,7 %). Les locataires préfèrent les immeubles récents aux caractéristiques plus modernes et correspondant mieux à leurs exigences.

Les propriétaires d'immeubles plus anciens peuvent échapper à cette problématique en rénovant et en adaptant leurs appartements aux critères modernes, pour ainsi concurrencer plus efficacement les logements récents. Sinon, les propriétaires peuvent se retrouver dans une boucle : non-rénovés, leurs logements vieillissants deviennent plus difficiles à louer, entraînant ainsi des baisses de loyer et des logements vacants qui feront diminuer les revenus disponibles pour la rénovation.

Une croyance qui ne tient pas la route lorsqu'on analyse les données est que les locataires recherchent les logements les moins dispendieux à tout prix... En observant le niveau des taux d'inoccupation par gamme de loyer, on voit clairement que les locataires ne sont pas réticents à défrayer un prix supérieur pour un logement qui correspond davantage à leurs préférences. Effectivement, les appartements parmi les gammes de prix plus dispendieuses présentent les plus faibles taux d'inoccupation. Il s'agit d'un argument de plus pour inciter les propriétaires à rénover leurs immeubles, dans la perspective de pouvoir récupérer leur investissement.

Peu d'immeubles en hauteur

Les caractéristiques géographiques de la région ont une influence marquée sur le parc immobilier. L'espace au sol n'étant pas une contrainte aussi marquée que pour d'autres régions, la construction d'ensembles immobiliers s'élevant sur plusieurs étages n'a pas connu une forte popularité au Saguenay.

Cette situation se reflète particulièrement au niveau du parc locatif privé. Près de 70 % des immeubles visés par l'enquête comptent deux étages, ceux de trois étages constituant un autre quart de l'univers visé. Les immeubles plus élevés sont ainsi très rares : à peine 1,4 % des immeubles ont quatre étages ou plus.

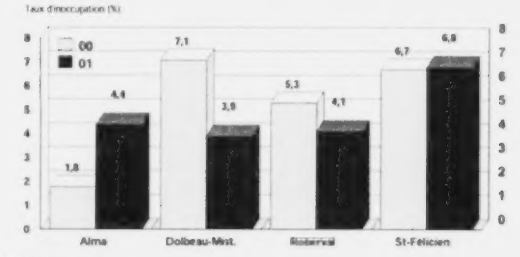
Si on prenait en compte l'ensemble des logements locatifs privés de la région, la proportion des immeubles de faible hauteur serait encore plus importante. En effet, notre enquête ne tient compte que des immeubles de 3 appartements et plus. Les autres immeubles locatifs, que ce soit les duplex ou les maisons unifamiliales en locations, comptent de manière générale un ou deux étages.

Pour donner une idée de la proportion, notre enquête porte sur près de 8 400 appartements privés, auquel s'ajoutent les logements sociaux et les logements locatifs dans les immeubles en rangée. Lors du recensement de 1996, Statistique Canada dénombrait quelques 23 500 ménages locataires dans la région. Ainsi, la proportion des logements dans des structures privées de 3 appartements et plus est nettement plus faible dans la région qu'ailleurs au Québec, ce qui est un autre signe de la tendance dans la région, à l'effet de se diriger vers de plus petits immeubles plutôt que de construire de grands ensembles d'habitations.

Lac-Saint-Jean : la fin du chantier Alcan se reflète sur le marché locatif d'Alma

Au Lac-Saint-Jean, le marché a réagi différemment selon les diverses agglomérations. Dolbeau-Mistassini a connu la plus forte baisse du taux d'inoccupation, qui est passé de 7,1 % à 3,9 %. À Roberval, on constate également une diminution et le taux se situe maintenant à 4,1 %, comparativement à 5,3 % en 2000. Pour sa part, Saint-Félicien a connu une légère hausse, passant de 6,7 % à 6,8 %. Finalement, à Alma, comme nous pouvions nous y attendre avec la fin du chantier d'Alcan qui accueillait plus de 4 000 travailleurs en 2000, le départ des travailleurs temporaires provenant de l'extérieur de la région a fait remonter le taux d'inoccupation à 4,4 %. Il était demeuré entre 1 % et 2 % au cours des deux années précédentes. Il s'agit tout de même d'un taux inférieur à celui que l'agglomération connaissait avant l'annonce du chantier. En 1997, 6,3 % des appartements d'Alma n'avaient pas trouvé preneurs.

Taux d'inoccupation pour les centres du Saguenay-Lac-St-Jean



De faibles taux d'inoccupation presque partout au Québec

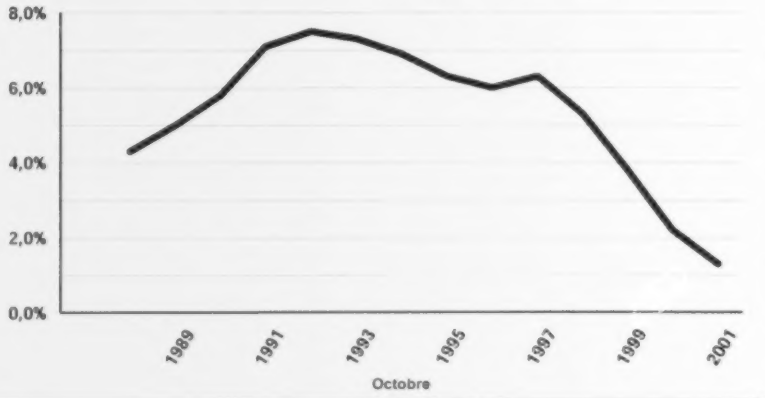
Le taux d'inoccupation a baissé pour une quatrième année consécutive dans l'ensemble de la province. Le taux moyen dans les immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établit à 1,3 %, comparativement à 2,2 % lors de l'enquête de l'année dernière.

Une fois de plus, la bonne performance de l'emploi chez les jeunes a soutenu la demande de logements locatifs au cours de la dernière année, rétrécissant d'autant l'écart entre l'offre et la demande. De plus, la construction de logements collectifs a surtout été orientée vers le marché des habitations pour personnes âgées et vers les copropriétés.

Les résultats de l'enquête indiquent que le taux d'inoccupation a fléchi dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %) et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant sous la barre du un pour cent. À Sherbrooke, le taux d'inoccupation est passé de 4,7 % à 2,3 %, en octobre 2001. Les marchés de Trois-Rivières et de Chicoutimi-Jonquière sont moins tendus. Le surplus de logements locatifs sur le marché de Trois-Rivières (6,8 % en octobre 2000) s'est passablement résorbé (4,7 % en octobre 2001), tandis qu'à Chicoutimi-Jonquière le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 4,4 %. Soulignons que la hausse des loyers a été un peu plus soutenue que l'inflation dans les marchés qui se sont resserrés.

Selon les résultats de l'enquête, le taux d'inoccupation a diminué pour toutes les tailles de logements, mais un peu moins pour ceux de trois chambres à coucher et plus, pour lesquels il a baissé d'un point de pourcentage seulement. Dans la catégorie « studios », on trouve un peu plus de logements disponibles que dans les autres tailles de logements.

Taux d'inoccupation - province de Québec
Immeubles privés de 3 appartements et plus



Prévisions 2002

Avec les conditions économiques et démographiques que connait la région, la demande d'appartements locatifs n'augmentera pour ainsi dire pas dans la région. Néanmoins, compte tenu du fait que l'offre demeure stable en raison du peu de constructions locatives, nous n'avons pas à craindre de forte hausse de l'inoccupation pour 2002. Comme depuis 1997, le taux d'inoccupation prévus en octobre 2002 (4,6 %) devrait demeurer entre 4 % et 5 %.

Bien que le niveau des loyers soit très bas dans la région, les propriétaires ont peu de marges de manoeuvre pour les augmenter compte tenu de l'abordabilité des propriétés et du grand nombre de logements vacants. De plus, ils doivent prêter attention à la capacité de payer des locataires. Dans de telles conditions, on peut prévoir que le prix moyen des logements ne suivra pas l'inflation, augmentant de moins de 1 %.

Le marché des appartements pour personnes âgées ne connaitra pas lui non plus beaucoup de changements. Il continuera d'afficher une occupation quasi complète et devrait constituer la majeure partie des constructions d'immeubles locatifs au cours des prochaines années.

Il importe de souligner que notre prévision ne tient pas compte des logements récemment annoncés par le gouvernement provincial dans le cadre du programme Accès-logis et du programme de production de logements abordables découlant d'une entente fédérale-provinciale. En effet, au moment de la rédaction du présent rapport, la répartition géographique de ces nouveaux logements n'était pas encore précisée. Dès que des informations complètes seront disponibles, la SCHL ajustera ses prévisions.

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada	**2000**	**2001**
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	**1,6**	**1,1**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	**3,1**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	**5,9**	**6,2**
Total province de Québec	**2,2**	**1,3**

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.
Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.
Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Les diverses zones sont les suivantes:
Zone 1 : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Canton Tremblay
Zone 2 : Chicoutimi-Sud
Zone 3 : Jonquière, Larouche, Laterrière
Zone 4 : La Baie

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Charles Fortin
Analyste de marché
au (418) 649-8100
Courriel : ***cfortin@schl.ca***

ou notre **Service à la clientèle** au **1 866 855-5711**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	5,1	4,9	0,7	0,0	4,8	5,1
Chicoutimi-Sud	5,2	***	7,3	3,9	3,2	3,7	2,2	1,8	4,5	3,5
Chicoutimi	5,1	***	7,7	5,0	3,6	4,0	1,8	1,4	4,5	3,8
Jonquière	***	***	6,1	8,5	3,5	3,1	3,0	4,3	3,7	4,5
La Baie	***	***	11,8	8,7	6,0	8,3	2,6	5,6	5,9	7,4
Région métropolitaine	**3,3**	**3,4**	**7,5**	**6,4**	**3,8**	**4,1**	**2,4**	**3,1**	**4,4**	**4,4**

Loyer mensuels moyens des appartements ($)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	399	381	464	435
Chicoutimi-Sud	320	***	376	377	467	464	484	513
Chicoutimi	316	***	373	374	455	447	479	500
Jonquière	***	***	356	359	421	439	457	469
La Baie	***	***	305	308	378	383	414	413
Région métropolitaine	**314**	**296**	**363**	**364**	**438**	**439**	**463**	**478**

Nombre d'appartements - Inoccupés et univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	23	468	0	197	40	775
Chicoutimi-Sud	***	***	45	1 138	66	1 762	12	647	134	3 851
Chicoutimi	***	***	61	1 236	89	2 230	12	843	174	4 626
Jonquière	***	***	58	685	47	1 531	23	542	134	2 949
La Baie	***	***	13	154	33	398	16	277	62	833
Région métropolitaine	**17**	**511**	**133**	**2 075**	**168**	**4 160**	**51**	**1 663**	**370**	**8 408**

Loyer mensuels moyens des appartements ($) avec et sans services *
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	399	381	464	435
Chicoutimi-Sud	320	***	376	377	467	464	484	513
Chicoutimi	316	***	373	374	455	447	479	500
Jonquière	***	***	356	359	421	439	457	469
La Baie	***	***	305	308	378	383	414	413
Région métropolitaine	**314**	**296**	**363**	**364**	**438**	**439**	**463**	**478**

Historique du taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Chicoutimi-Nord	9,2	8,5	5,9	6,9	2,4	4,2	6,0	4,7	5,1
Chicoutimi-Sud	5,4	4,7	5,8	5,2	3,6	5,9	4,8	4,4	3,5
Chicoutimi	6,0	5,4	5,8	5,5	3,4	5,6	5,0	4,5	3,8
Jonquière	6,7	7,6	5,0	4,9	3,4	3,1	3,2	3,7	4,5
La Baie	6,8	7,2	10,8	6,4	9,9	6,1	10,3	5,9	7,4
Région métropolitaine	**6,3**	**6,3**	**6,0**	**5,4**	**4,1**	**4,8**	**4,9**	**4,4**	**4,4**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des immeubles
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	3-5 unités		6-19 unités		20-49 unités		50-99 unités		100 unités +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Chicoutimi-Nord	***	8,7	***	2,7	***	***	***	***	***	***
Chicoutimi-Sud	***	2,9	6,2	4,0	5,0	5,1	***	***	0,0	0,3
Chicoutimi	***	4,4	5,9	3,8	5,0	5,1	***	***	0,0	0,3
Jonquière	***	3,9	***	4,9	8,1	9,1	***	0,0	***	0,0
La Baie	***	4,9	9,1	10,3	***	4,4	***	***	***	***
Région métropolitaine	**3,4**	**4,3**	**5,3**	**4,7**	**6,0**	**6,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,2**

Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens ($) des appartements
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Année de construction	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total
	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.
En 1990 ou après	1,6	275	0,0	***	1,5	522	2,5	574	1,3
1980 à 1989	2,5	281	2,9	374	2,4	450	2,5	490	2,6
1970 à 1979	6,6	305	6,2	379	5,1	445	3,9	493	5,3
Avant 1970	6,4	289	10,0	343	5,4	397	3,3	452	6,1

Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens ($) - Lac-St-Jean
Selon l'agglomération du Lac-St-Jean et le nombre de chambres à coucher

Agglomération		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Alma	Inocc.	7,4	10,0	2,0	5,9	1,7	4,3	0,6	2,8	1,8	4,4
	Loyer	284	283	335	338	393	398	429	426	n.a.	n.a.
Dolbeau-Mistassini	Inocc.	38,1	19,0	6,8	6,8	5,3	2,2	7,8	2,3	7,1	3,9
	Loyer	247	238	287	305	358	382	401	417	n.a.	n.a.
Roberval	Inocc.	***	***	9,8	9,0	4,6	2,3	0,0	2,5	5,3	4,1
	Loyer	***	***	324	329	400	407	456	459	n.a.	n.a.
St-Félicien	Inocc.	8,3	6,1	7,0	4,6	7,4	6,6	2,5	11,4	6,7	6,8
	Loyer	276	297	339	335	390	389	457	460	n.a.	n.a.

*** *Non disponible ou échantillon trop petit pour divulguer les résultats*

* *Les services inclus sont : chauffage, electricité et eau chaude*

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseigne- ments, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.